



IL PRESIDENTE  
DEL COLLEGIO  
PRENDE POSIZIONE  
CONTRO  
UNA SCELTA  
TROPPO ONEROSA  
PER LE IMPRESE  
E I COMMITTENTI

## ONERI DI URBANIZZAZIONE, I RINCARI DECISI DA BRESCIA? “DURA PROVA PER IL MERCATO”

Oneri di urbanizzazione alle stelle. La decisione di far scattare il caro-tariffe è stata presa dall'Amministrazione Comunale di Brescia e formalizzata con una delibera assunta il 20 dicembre scorso. L'adeguamento del costo degli oneri appare eccessivo anche se giunge a distanza di tre anni dal precedente "ritocco".

Fatto, questo, che induce il Collegio a prendere una posizione contraria, sia in ragione al delicato momento congiunturale e sia nella prospettiva che i rincari possano incidere fortemente, e in termini negativi, sull'ancora



evidente domanda di prima casa che si manifesta nel territorio cittadino. Un terzo motivo contrario all'adeguamento degli oneri è rappresentato dalla constatazione, supportata dalle statistiche, sul progressivo abbandono della città a favore di aree periferiche o dell'hinterland. Si tratta di rincari destinati ad incidere sul costo finale delle abitazioni. Un esempio? In zona B (di completamento) oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione su un locale

di 100 mq dal 2005 peseranno per circa 9mila euro. Per questo la decisione dell'Amministrazione comunale di Brescia fa esprimere a Giuliano Campana, presidente del Collegio Costruttori di Brescia "la netta contrarietà". In una nota diffusa nei giorni scorsi Campana, a nome dell'Associazione, ha manifestato, nel

corso di un incontro con il vice sindaco di Brescia, Luigi Morgano, "la netta contrarietà alla delibera riguardante l'adeguamento dei contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo

base per il calcolo del contributo sul costo di costruzione". Il presidente del Collegio ha infatti sottolineato "la notevole onerosità del provvedimento, la mancanza di un confronto preventivo tra il Comune i tecnici e gli operatori e, conseguentemente, le difficoltà per comprendere su quali basi oggettive siano fondati gli elementi che sono serviti a determinare i valori inseriti negli allegati alla delibera". L'incremento degli oneri di urbanizzazione per gli edifici residenziali è stato

*In Zona B oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione su un locale di 100 mq peseranno per più di 9mila euro.*

### LE NUOVE TARIFFE

#### ZONA B di completamento

##### NUOVO

Da 39 a 46 euro + 19%

##### RECUPERO

Da 28 a 36 euro + 27%

#### ZONA C di espansione

##### NUOVO

Da 59 a 94 euro + 58%

##### RECUPERO

Da 28 a 40 euro + 39%

#### ZONA A nuclei antichi

##### RECUPERO

Da 52 a 65 euro + 26%

*Il presidente del Collegio ha sottolineato "la notevole onerosità del provvedimento e la mancanza di un confronto preventivo".*

CAMPANA  
HA ESPRESSO  
LA NETTA  
CONTRARIETÀ  
DEL COMPARTO  
IN UN INCONTRO  
COL VICESINDACO  
LUIGI MORGANO

definito dal Comune con percentuali che variano dal 19 al 58%. In altre parole "quasi una stangata a carico degli acquirenti sui quali, se il mercato lo consentirà, si scaricheranno gli aumenti". "Preliminarmente - ha sottolineato Giuliano Campana - non si capisce come il provvedimento sia congruente con una dichiarata politica comunale di contenimento dei prezzi degli immobili, di incentivo all'accesso del bene casa da parte delle classi medie, di agevolazione all'opera di recupero, aggiornamento e riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente e di supporto alla ri-

duzione del calo demografico in favore dei comuni contermini. Inoltre - prosegue il Presidente del Collegio - non è chiaro come il Comune abbia individuato tali valori. Ai nostri uffici tecnici risulta che l'incremento dei costi per opere di urbanizzazione primaria nell'ultimo triennio sia stato inferiore al 10%, e quello per opere di urbanizzazione secondaria sia stato anch'esso di circa il 10%". Non solo. "Va evidenziato come la delibera del Comune di Brescia arrivi con assenza di ogni tipo di forma di confronto con gli operatori, a fronte di una continua disponibilità

del Collegio ad esaminare, anche dal punto di vista tecnico, le proposte che riguardano il comparto e di mettere a disposizione del Comune la propria esperienza e la propria professionalità".

In effetti, la decisione dell'Amministrazione rappresenta un giro di vite non indifferente destinato a incidere e non di poco sulle nuove costruzioni. Gli esempi che riportiamo nel grafico nella pagina precedente sono tre (zone B, C e A) e aiutano ad evidenziare un dato: sul nuovo, ad esempio, oneri e contributo sul costo di costruzione (più o meno identica cifra) in

The advertisement features a collage of images showcasing concrete products and construction sites. On the left, there are stacks of hollow concrete blocks and a view of a concrete structure under construction. In the center, two large concrete tanks are shown. On the right, there's a large-scale construction site with concrete foundations and a body of water in the background. Below the collage, there are images of concrete pipes and a grid of concrete blocks.

**bosetti** srl

**PRODUZIONE MANUFATTI  
PREFABBRICATI IN CALCESTRUZZO  
IMPIANTI TRATTAMENTO ACQUE**

**bosetti** srl  
25077 Roè Volciano (BS) - Via Brescia, 16  
Tel. 0365/556509 - Fax 0365/556814  
www.bosettisrl.it - info@bosettisrl.it

DALLA "MANOVRA"  
IL COMUNE  
DI BRESCIA  
SI ATTENDE  
NEL 2005  
UN MAGGIORE  
INTROITO  
DI 1,8 MILIONI

zona B (di completamento), su un appartamento di 100 mq incideranno in ragione di circa 9mila euro. La dimensione della pressione fiscale, determinata anche dal fatto che i Comuni, Brescia incluso, oggi hanno bisogno di fare cassa, la si può misurare anche in ragione di un esempio che abbiamo potuto ricavare dalla pratica. Partendo da un appartamento di 170 mq per i quali erano in programma una ristrutturazione parziale e il cambio di destinazione d'uso, oneri, concessione e, appunto, cambio di destinazione d'uso, hanno inciso per un importo di 28mila euro. Per questo motivo i costruttori bresciani sono preoccupati per le eventuali ripercussioni che la delibera del Comune potrebbe avere sul futuro del comparto. Non che i rincari non fossero attesi, ma la ragione del contendere è in una quantificazione irragionevole. Dalla "manovra" sugli oneri il Comune di Brescia si attende, nel 2005, un maggiore introito di 1,8 milioni di euro che, rispetto al totale 2004 di 14,5 milioni di euro, rappresenta "un incremento medio del 12,4%". C'è però da chiedersi quale potrà essere la reazione del mercato. Il Collegio, comunque, chiede la possibilità di un ulteriore incontro nel tentativo di ridefinire il tabulato dei rincari e di evitare ricadute troppo pesanti sul mercato. Ricordiamo che presto il sistema imprenditoriale non sarà solo alle prese con la riforma (giusta, ma onerosa) che implicherà fidejussioni a favore dei consumatori, ma anche con l'introduzione di Basilea 2 che, certamente, non faciliterà l'accesso al credito e, quindi, agli investimenti sul territorio. ■



**L'incremento degli oneri di urbanizzazione per gli edifici residenziali è stato definito dal Comune con percentuali che variano dal 19 al 58%. In altre parole "quasi una stangata a carico degli acquirenti sui quali, se il mercato lo consentirà, si scaricheranno gli aumenti". La "stangata" mette alle strette il comparto presto alle prese con nuovi e onerosi impegni (fidejussioni e Basilea 2).**

